

210/0211/2023

Sachbearbeiter: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210/Pil
Datum: 25.08.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	22.08.2023	Vorberatung	einstimmig beschlossen
Haupt- und Finanzausschuss		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung	21.09.2023	Entscheidung	

Gewerbegebiet "Otto-Hahn-Straße" in Groß-Umstadt - Verkauf einer Gewerbefläche - Grundstück Flur 5 Nr. 27/3 mit 9.696 qm

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das Grundstück Flur 5 Nr. 27/3 mit einer Größe von 9.696 m² in der Otto-Hahn-Straße in Groß-Umstadt wird an die Firma X veräußert.

Der Kaufpreis für 8.396 m² à X Euro = X Euro ist nach Vertragsabschluss zu zahlen.
Der Kaufpreis für 1.300 m² à X Euro = X Euro ist nach Einziehung der Teilfläche, die derzeit als Erschließungsstraße für das Autohauses Schütz im Max-Eyth-Weg als Interimslösung genutzt wird, zu zahlen.

Die Bauverpflichtung wird in der Form auferlegt, dass die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Unternehmens bis spätestens 36 Monate nach Vertragsabschluss erfolgt. Die Mindesthaltedauer beträgt zehn Jahre (bis zu dieser Zeit wird im Falle der Weiterveräußerung auch der Mehrerlös bzw. der gestiegene Verkehrswert am Grundstück abgeschöpft).

Begründung:

Im Jahr 2022 bestand die Absicht, das letzte Grundstück im Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße mit ca. 9.700 qm an die Firma X für deren Erweiterungsabsichten zu veräußern. Mittlerweile hat die Firma X Grundstücke der X erworben. Mit der Übertragung eines angrenzenden städtischen Feldweges - ebenfalls an die Firma X - hat diese hier eine Möglichkeit zu expandieren, was für deren zukünftigen Planungen ausreichend erscheint und die Firma X kein Bedarf mehr an dem städtischen Gewerbegrundstück hat.

Die Firma X aus X hatte bereits im Oktober 2021 großes Interesse an einem Gewerbegrundstück in Groß-Umstadt gezeigt und noch den Erstkontakt mit Bürgermeister Ruppert gehabt. Dieser Kontakt wurde mit Bürgermeister Kirch weitergeführt und nach mehreren Besprechungen wurde festgestellt, dass die Firma X mit ihrer Unternehmensstruktur, ihrem Sortiment, ihrer örtlichen Verbundenheit im Landkreis gut nach Groß-Umstadt passt.

Die X GmbH ist ein familiengeführtes mittelständiges Unternehmen mit derzeit ~ 50 Mitarbeitern, die aus dem Umkreis zwischen Darmstadt und Aschaffenburg kommen. Die Bilanzen und Nachweise zu gezahlten Gewerbesteuern bestätigen, dass es sich um ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen handelt. Das Familienunternehmen wurde im Jahre 1977 gegründet und produziert (Eigenmarke) und optimiert (Fremdmarken) seither Gartengeräte, die inzwischen in die ganze Welt vertrieben werden. Die Produkte sind in verschiedenen Baumärkten zu finden. Darüber hinaus kooperiert die X GmbH eng mit der Firma X.

Aktuell ist die Firma in X ansässig. Die Büros sind auf mehrere Immobilien, teilweise umfunktionierte Mehrfamilienhäuser, untergebracht. Die Geschäftsführung möchte nun die einzelnen Bürostandorte zusammenfassen und neu bauen. Dadurch können Kosten eingespart, Prozesse optimiert und sowohl die Effizienz als auch Erträge gesteigert werden.

Der Flächenbedarf für das Unternehmen und die Größe des bereits mit dem Ausbau des „Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße“ erschlossenen Grundstückes stimmen überein.

Die X GmbH hat bereits zugesichert die neusten Standards im Rahmen wirtschaftlichen Bauens umzusetzen. Dazu gehören z.B. geförderte PV-Anlagen, Klimaneutralität, Ressourcenschonung, Dach-/Fassadenbegrünung und eine hohe Energieeffizienz.

Das große Zentrallager ist ausgelagert und in X untergebracht. Lager und Logistik verbleiben in X.

Für das Grundstück Flur 5 Nr. 52/16 besteht bereits Planungsrecht. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Otto-Hahn-Straße“ und könnte sofort bebaut werden.

Wie bereits in der Vorlage zu den damaligen Verkaufsabsichten an die Firma X erläutert, war die Fläche eigentlich für einen neuen Feuerwehrstützpunkt vorbehalten. Eine Umsetzung sollte jedoch erst erfolgen, wenn die Verbindungsstraße „Nordspange“ mit der notwendigen Straßenunterführung bei der Bahnanlage in der Willy-Brandt-Anlage kommt.

Sollte dem Verkauf des Grundstückes 52/16 zugestimmt werden, wurden bereits mehrere Alternativen für die Feuerwehr identifiziert. Grundsätzlich könnte im zukünftigen Gewerbegebiet „West“ eine entsprechende Fläche berücksichtigt werden oder auch im Baugebiet „Nordspange/Willy-Brandt-Anlage“. Auch hier sind neben Wohnbauflächen zusätzliche Gewerbegrundstücke entlang der „Nordspange“ vorgesehen, die aufgrund der Größen und Zuschnitte für einen Feuerwehrstützpunkt geeignet sind.

Mit dem Stadtbrandinspektor Teich fand diesbezüglich auch Anfang November 2021 ein Gespräch statt. Grundsätzlich gab es hier keine Bedenken gegen die „Aufgabe“ des Standortes. Bei den aufgezeigten möglichen Alternativen gab es Zustimmung seitens der Feuerwehr. Sofern die Standortbestimmungen konkreter werden, wären diese rechtzeitig mit der Feuerwehr abzustimmen.

Auch für das auf der Fläche eingerichtete Zwischenlager für städtischen Erdaushub, Grünablagerungen u.a. wurden Alternativen gefunden. Als Interimslösung bis die „Nordspange“ gebaut wird, kann eine ebenfalls städtische Parzelle beim Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße genutzt werden.

Auf dem an die X GmbH zu veräußerndem Grundstück verläuft die provisorische Anbindungsstraße für das Autohaus Schütz. Diese Teilfläche von ca. 1.300 m² ist dem öffentlichen Straßenverkehr gewidmet und könnte der X GmbH erst zur Verfügung stehen, wenn die geplante Anbindung an die Landesstraße zwischen Semder Eck und dem Stadtteil Richen gebaut ist oder die „Verbindungsstraße Nordspange“ selbst. Deshalb ist vorgesehen, dass der Kaufpreis für diese Fläche erst nach Einziehung als öffentliche Verkehrsfläche zu entrichten ist und bis dahin auch die Verkehrssicherungspflicht u.a. bei der Stadt liegt.

Dieses Vorgehen wurde mit der X GmbH abgestimmt. Ebenso die Vereinbarung des Kaufpreises in Höhe von X Euro/m². In diesem Betrag sind alle Beiträge enthalten. Er liegt zwischen dem aktuellen Bodenrichtwert von 130 Euro erschlossenem Gewerbebauland und dem kalkulierten Wert für Gewerbebauland im zukünftigen „Gewerbegebiet West“.

Eine Bauverpflichtung wird der Firma X insofern auferlegt, dass der Betrieb innerhalb 36 Monaten nach Vertragsschluss fertiggestellt und eine Inbetriebnahme des Unternehmens erfolgt ist. Aktuell plant die X GmbH den Betrieb am neuen Standort zum 01.01.2025 aufzunehmen.

Bei einer Weiterveräußerung innerhalb 10 Jahren würde der Mehrerlös bzw. gestiegene Verkehrswert abgeschöpft werden.